

---

## **Отчет №91/2**

### **об определении рыночной стоимости объекта оценки**

**Объект оценки:** Здание комбикормового завода, котельной, склада,  
назначение: нежилое, общая площадь 2083 кв.м., Кадастровый номер  
14:18:060002:2657, лит.А, А1, А2 адрес (местонахождение) объекта:  
Республика Саха (Якутия), Намский улус, Ленский наслег, с.Намцы,  
ул. Чернышевского, д.36

**Заказчик оценки:** ОАО «Сахазернопродукт»

**Дата оценки:** 15.02.2018 г.

---

**г. Якутск**

## Оглавление

|                                                                                                                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Раздел. Основные факты и выводы (ФСО 3 п. 8а) .....                                                                                                                                          | 4  |
| 2. Раздел. Задание на оценку (ФСО 3 п. 8б, ФСО 1 п. 21, ФСО 7 п. 8) .....                                                                                                                       | 5  |
| 3. Раздел. Сведения о заказчике (ФСО 3 п. 8в) .....                                                                                                                                             | 6  |
| 4. Раздел. Сведения об оценщике (ФСО 3 п. 8в) .....                                                                                                                                             | 7  |
| 5. Раздел. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (ФСО 3 п. 8г) .....                                                                              | 8  |
| 6. Раздел. Применяемые стандарты оценочной деятельности (ФСО 3 п. 8д) .....                                                                                                                     | 10 |
| 7. Раздел. Определение рыночной стоимости (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст. 3, и ФСО 2 п. 6). .....                                                                | 11 |
| 8. Раздел. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....                                                                                                                 | 12 |
| 9. Раздел. Описание объекта оценки (ФСО 3 пп. 4 и 8) .....                                                                                                                                      | 13 |
| 9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....                                                             | 13 |
| 9.2 Анализ достаточности и достоверности информации (ФСО 1 п. 19, ФСО 3 п. 4) .....                                                                                                             | 13 |
| 9.3 Описание объекта оценки (ФСО 3 пп. 8Е) .....                                                                                                                                                | 13 |
| 9.3.1.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки 13                                                                                                          |    |
| 9.3.1.2 Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях .....          | 13 |
| 9.3.1.3 Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....       | 15 |
| 9.3.1.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....                                                                              | 15 |
| 9.3.1.5 Анализ местоположения объекта оценки .....                                                                                                                                              | 15 |
| 9.4 Иллюстративные материалы .....                                                                                                                                                              | 15 |
| 10. Раздел. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (ФСО 3 п. 8ж, ФСО 7 п. 11) ..... | 18 |
| 10.1 Анализ рынка недвижимости Намского района. ....                                                                                                                                            | 26 |
| 11. Раздел. Анализ наиболее эффективного использования (ФСО 1 п. 10, ФСО 7 ч. VI) 27                                                                                                            |    |
| 11.1 Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного (условно свободного) .....                                                                                            | 27 |
| 11.2 Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями .....                                                                                                    | 27 |
| 12. Раздел. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (ФСО 1 пп. 13-15, 20-24, ФСО 7 пп. 22-24, ч. VIII) .....        | 30 |
| 13. Раздел. Расчет стоимости объекта затратным подходом (ФСО 1 пп. 15, 20, 22б, 23 ФСО №3 пп. 8з, 14 ФСО 7 пп. 22д, 22е, 24) .....                                                              | 33 |
| 13.1.1 Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости .....                                                                                                                       | 33 |
| 13.1.2 Оценка износа .....                                                                                                                                                                      | 37 |
| 14. Раздел. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом (ФСО 1 пп. 14, 22, ФСО 3 пп. 13, 15, ФСО 7 пп. 22) .....                                                                     | 40 |
| 15. Раздел. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом (ФСО 1 пп. 13 и 21, ФСО 3 пп. 13 и 15, ФСО 7 п. 23) .....                                                                         | 41 |
| 16. Раздел. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки (ФСО 3 П. 8И И ФСО 1 П. 24, ФСО 3 ПП. 13, 15 И 16, ФСО 7 Ч. VIII) ..                                 | 42 |
| 17. Раздел. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки. ....                                                                                                                                | 43 |
| 18. Раздел. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки) (ст. 16 ФЗ-135) .....                                                                                                            | 44 |

|             |                                                                                                                                     |           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>19.</b>  | <b>Раздел. Перечень используемых материалов .....</b>                                                                               | <b>45</b> |
| <b>19.1</b> | <b>Законы, нормативные акты, стандарты; использованные при проведении оценки .</b>                                                  | <b>45</b> |
| <b>19.2</b> | <b>Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки, полученных от Заказчика .....</b> | <b>45</b> |
| <b>20.</b>  | <b>Раздел. Приложения .....</b>                                                                                                     | <b>46</b> |

## 1. Раздел. Основные факты и выводы (ФСО 3 п. 8а)

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание для проведения оценки                                          | Договор на оказание услуг по оценке №91 от 15.02.2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Номер Отчета об оценке                                                   | Отчет №91/2 от 19.02.2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки                         | <p>Материальный объект – комплекс недвижимого имущества, состоящий из следующих объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Здание комбикормового завода, котельной, склада, назначение: нежилое, общая площадь 2083 кв.м., Кадастровый номер 14:18:060002:2657, лит.А, А1, А2 адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха (Якутия), Намский улус, Ленский наслег, с.Намцы, ул.Чернышевского, д.36</li> </ul> <p>Субъект права: ОАО «Сахазернопродукт»</p> |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | <p><b>Затратный подход: 6 593 180,00 руб.</b></p> <p><b>Сравнительный подход: не применялся</b></p> <p><b>Доходный подход: не применялся</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки                      | <b>6 593 180,00 (Шесть миллионов пятьсот девяносто три тысячи сто восемьдесят) рублей, 00 копеек,</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Итоговая ликвидационная стоимость объекта оценки                         | В рамках настоящего отчета расчет не производился.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 2. Раздел. Задание на оценку (ФСО 3 п. 8б, ФСО 1 п. 21, ФСО 7 п. 8)

|                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки ФСО 1 п. 21а                                                                                                                                         | <p>Материальный объект – комплекс недвижимого имущества, состоящий из следующих объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Здание комбикормового завода, котельной, склада, назначение: нежилое, общая площадь 2083 кв.м., Кадастровый номер 14:18:060002:2657, лит.А, А1, А2 адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха (Якутия), Намский улус, Ленский наслег, с.Намцы, ул.Чернышевского, д.36</li> </ul> <p>Субъект права: ОАО «Сахазернопродукт»</p> |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8                                            | <p>Материальный объект – комплекс недвижимого имущества, состоящий из следующих объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Здание комбикормового завода, котельной, склада, назначение: нежилое, общая площадь 2083 кв.м., Кадастровый номер 14:18:060002:2657, лит.А, А1, А2 адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха (Якутия), Намский улус, Ленский наслег, с.Намцы, ул.Чернышевского, д.36</li> </ul> <p>Субъект права: ОАО «Сахазернопродукт»</p> |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8 (см. Приложение) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 622682 от 21.01.2010 г.;</li> <li>Технический паспорт</li> <li>Выписка из ЕГРН от 15.02.2018г.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Срок и порядок предоставления документов                                                                                                                           | Все документы предоставлены на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Имущественные права на объект оценки ФСО 1 п. 21б                                                                                                                  | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8              | <p>Оцениваемое право – право собственности на улучшения.</p> <p>Ограничения (обременения) оцениваемых прав: ипотека (согласно Выписки из ЕГРН)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Цель оценки ФСО 1 п. 21в                                                                                                                                           | Определение рыночной стоимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 21г                                                                        | Реализация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Вид стоимости ФСО 1 п. 21д                                                                                                                                         | Рыночная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Дата оценки ФСО 1 п. 21е                                                                                                                                           | 15.02.2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Срок проведения оценки ФСО 1 п. 21ж                                                                                                                                | 15.02.2018 г. – 19.02.2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Дата составления Отчета об оценке                                                                                                                                  | 19.02.2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Дата осмотра Объекта оценки                                                                                                                                        | 15.02.2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 21з                                                                                        | <p>См. Раздел 5 настоящего отчета</p> <p>Специальные допущения и ограничительные условия, которыми должен руководствоваться Оценщик при проведении оценки данного объекта, в договоре с Заказчиком не оговорены.</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30)                              | Не приводит                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### 3. Раздел. Сведения о заказчике (ФСО 3 п. 8в)

|                                                                  |                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование                                              | ОАО «Сахазернопродукт»                                                                                                        |
| Адрес местонахождения, согласно свидетельству о гос. регистрации | Юридический адрес:<br>677004, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии, дом 51                         |
| Реквизиты                                                        | ИНН/КПП 1435143951/143501001<br>ОГРН 1041402026291<br>Р/с 40702810100000000572<br>в АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО<br>БИК 049805770 |

#### 4. Раздел. Сведения об оценщике (ФСО 3 п. 8в)

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фамилия, имя, отчество оценщика                                                                                                                                            | <i>Полуэкттов Евгений Сергеевич</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков                                                                                                      | Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка», свидетельство № 00262 от 15.02.2010 года                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности                                                          | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 653065 27.06.2004 г. Регистрационный № 374, выдан Московской государственной технологической академией                                                                                                                            |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика                                                                                                                | Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности специалиста-оценщика застрахована в Страховом открытом акционерном обществе «ВСК», страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 18680B4000008 от 19.01.2018 года. Срок страхования: с 01.02.2018 г. по 31.01.2019 г. включительно |
| Стаж работы в оценочной деятельности                                                                                                                                       | С 2004 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Номер контактного телефона                                                                                                                                                 | +7-924-867-2681                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Почтовый адрес                                                                                                                                                             | 677004, Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул.50 лет Сов.Армии, д.35/1, к.5                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Адрес электронной почты                                                                                                                                                    | Evgeniy01@mail.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона | Подтверждается независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона                                                                                                                                                        |
| Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор                                                                               | Общество с ограниченной ответственностью                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор                                                                                         | Общество с ограниченной ответственностью «Алексиз»                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор                                                                                  | ОГРН 1161447059553<br>Дата присвоения 15.07.2016 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор                                                                                            | 677000, Республика Саха (Якутия)<br>г. Якутск, ул. Петра Алексеева, д. 63, кв. 7                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Прочая информация о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор                                                                                          | ИНН 1435310306<br>КПП 143501001,<br>Страховой полис № 170600-035-000002 от 13.11.2017 г. на сумму 5 000 000 рублей, выданный САК Энергогарант. Срок страхования: с 13.11.2017 г. по 12.11.2018 г. включительно                                                                                                                        |

## **5. Раздел. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (ФСО 3 п. 8г)**

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

### **Ограничения и пределы применения полученного результата:**

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

### **Специальные ограничения и допущения:**

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.
- Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 6 ФСО 7 «7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка

объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».

- Оценка производится по фактическому состоянию имущества на дату осмотра.
- Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
- На Объект оценки наложено обременение - ипотека, данное обременение не влияет на расчеты и на стоимость объекта оценки.

## **6. Раздел. Применяемые стандарты оценочной деятельности (ФСО 3 п. 8д)**

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в редакции от 21.07.2014 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327».

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применяемые стандарты и правила АО «Кадастр-оценка»:

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» утвержденные Решением Правления Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка». Протокол № 02/17 от «30» января 2017 г.

## **7. Раздел. Определение рыночной стоимости (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст. 3, и ФСО 2 п. 6).**

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»<sup>1</sup>.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в редакции от 21.07.2014 г.), «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

<sup>2</sup> Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2) от 20.05.2015 г. №298

## **8. Раздел. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Осмотр Объекта оценки и прилегающей территории.
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

## 9. Раздел. Описание объекта оценки (ФСО 3 пп. 4 и 8)

### 9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 622682 от 21.01.2010 г.;
- Технический паспорт
- Выписка из ЕГРН от 15.02.2018г.

### 9.2 Анализ достаточности и достоверности информации (ФСО 1 п. 19, ФСО 3 п. 4)

Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщики исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщиков, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

### 9.3 Описание объекта оценки (ФСО 3 пп. 8Е)

#### 9.3.1.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

| Объект права                                                                                                                                                                                                                                                                | Субъект права          | Правоустанавливающий документ | Наличие обременения и их характер (если есть) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| Здание комбикормового завода, котельной, склада, назначение: нежилое, общая площадь 2083 кв.м., Кадастровый номер 14:18:060002:2657, лит.А, А1, А2 адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха (Якутия), Намский улус, Ленский наслег, с.Намцы, ул.Чернышевского, д.36 | ОАО «Сахазернопродукт» | Выписка из ЕГРН               | Ипотека                                       |

#### 9.3.1.2 Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

| Здание комбикормового завода, котельной, склада |                         |                     |
|-------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Характеристика                                  | Значение                | Источник информации |
| Тип объекта                                     | Отдельно стоящее здание | Визуальный осмотр   |
| Имущественные права                             | Право собственности     | Выписка из ЕГРН     |
| Субъект права                                   | ОАО «Сахазернопродукт»  | Выписка из ЕГРН     |
| Балансодержатель                                | ОАО «Сахазернопродукт»  |                     |

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                               |                                |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Балансовая стоимость объекта оценки, руб.                            | 33 473 056,87                                                                                                                                                                                                                                 |                                |
| Кадастровый номер                                                    | 14:18:060002:2657                                                                                                                                                                                                                             | Выписка из ЕГРН                |
| Общая площадь, кв.м.                                                 | 2083                                                                                                                                                                                                                                          | Выписка из ЕГРН                |
| Полезная (арендопригодная), кв.м.                                    | 2083                                                                                                                                                                                                                                          | Выписка из ЕГРН                |
| Группа капитальности                                                 |                                                                                                                                                                                                                                               | Технический паспорт            |
| Фундамент                                                            | Лит.А - ж/б сваи<br>Лит.А1- ж/б сваи<br>Лит.А2- металл.столбы                                                                                                                                                                                 | Технический паспорт            |
| Стены                                                                | Лит.А - шлакоблок<br>Лит.А1- шлакоблок<br>Лит.А2- оцинков.профлист                                                                                                                                                                            | Технический паспорт            |
| Перекрытия                                                           | Лит.А - ж/б плиты<br>Лит.А1- ж/б плиты<br>Лит.А2- металл.                                                                                                                                                                                     | Технический паспорт            |
| Год постройки                                                        | Лит.А - 1969<br>Лит.А1- 1969<br>Лит.А2- 2002                                                                                                                                                                                                  | Технический паспорт            |
| Этажность                                                            | 1                                                                                                                                                                                                                                             | Технический паспорт            |
| Подземные этажи                                                      | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                   | Технический паспорт            |
| Коммуникации                                                         | Электроснабжение – центральное;<br>Отопление – от собств.котельной;<br>Водоснабжение – центральное;<br>Канализация –центральное;                                                                                                              | Технический паспорт            |
| Высота потолков, м. (по внутреннему обмеру)                          | Лит.А – 3,50м., 3,05м., 6,5м.<br>Лит.А1 – 3,71м.<br>Лит.А2 – 5,0м.                                                                                                                                                                            | Технический паспорт            |
| Наличие витринных окон                                               | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                   | Визуальный осмотр              |
| Износ здания, %                                                      | <i>Литера А, А1</i><br>• Физический – 81,7;<br>• Функциональный – 10,00;<br>• Внешний – 0,00;<br>• Совокупный – 83,50.<br><br><i>Литера А2</i><br>• Физический – 80;<br>• Функциональный – 10,00;<br>• Внешний – 0,00;<br>Совокупный – 82,00. | Раздел 13.3. настоящего Отчета |
| Устаревание объекта                                                  | Признаки устаревания отсутствуют.<br>Реконструкция не требуется.                                                                                                                                                                              | Визуальный осмотр              |
| <b>Внешняя отделка:</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                               |                                |
| Стены                                                                | Профлист, штукатурка                                                                                                                                                                                                                          | Визуальный осмотр              |
| <b>Внутренняя отделка:</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                               |                                |
| • Проемы                                                             | Дверные:<br>• входная группа – металлические<br>• внутренние – деревянные<br>Оконные: стеклопакеты.                                                                                                                                           | Визуальный осмотр              |
| • Стены                                                              | Штукатурка, покраска                                                                                                                                                                                                                          | Визуальный осмотр              |
| • Потолок                                                            | Покраска                                                                                                                                                                                                                                      | Визуальный осмотр              |
| • Пол                                                                | Бетонные                                                                                                                                                                                                                                      | Визуальный осмотр              |
| Тип/состояние отделки                                                | Отделка «типовая», состояние не удовлетворительное, ремонт требуется                                                                                                                                                                          | Визуальный осмотр              |
| Парковка                                                             | Организованная                                                                                                                                                                                                                                | Визуальный осмотр              |
| Ограждение                                                           | Присутствует                                                                                                                                                                                                                                  | Визуальный осмотр              |
| Подъездные пути (материал)                                           | Грунт                                                                                                                                                                                                                                         | Визуальный осмотр              |
| Территория (грунт, асфальт, бетон и т.д.)                            | Грунт                                                                                                                                                                                                                                         | Визуальный осмотр              |
| План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются | Имеется                                                                                                                                                                                                                                       | Технический паспорт            |
| Соответствие планировки недвижимого имущества, права                 | Соответствует                                                                                                                                                                                                                                 | Визуальный осмотр              |

|                                                   |                |                   |
|---------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| на которое оцениваются, поэтажному плану          |                |                   |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки | На консервации | Визуальный осмотр |

### 9.3.1.3 Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

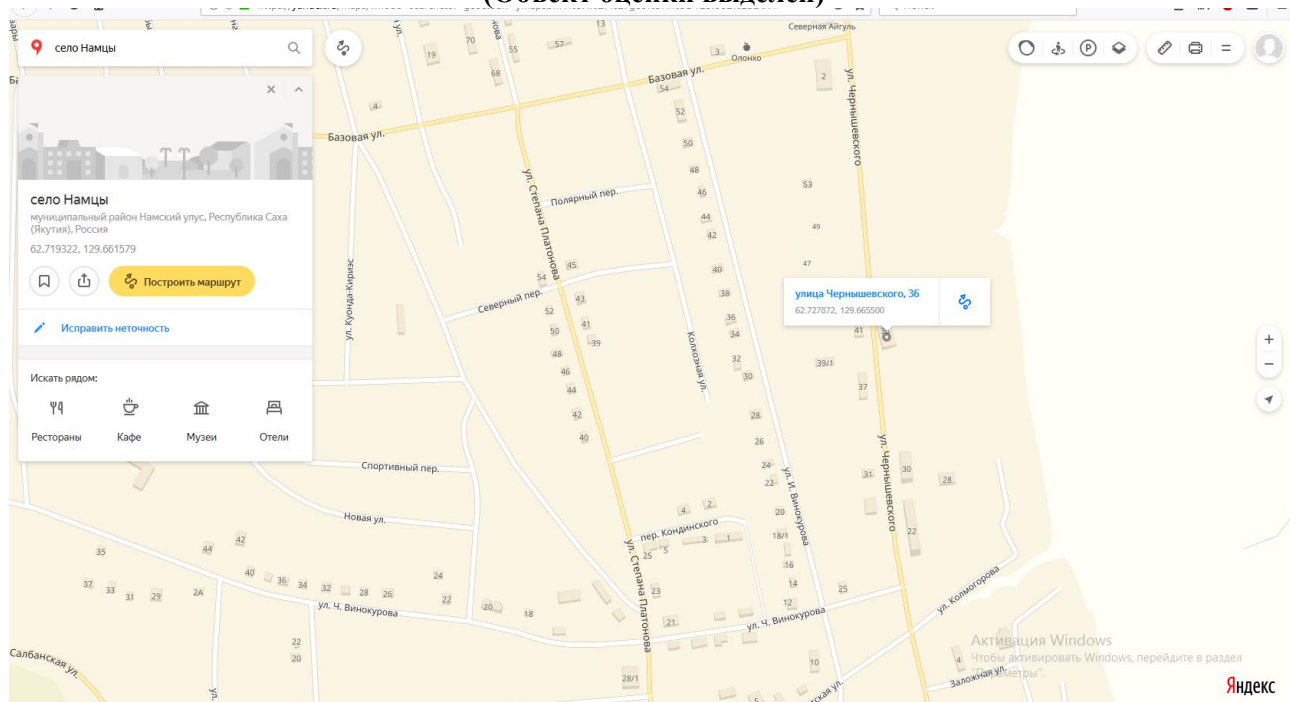
### 9.3.1.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки и осмотра объекта оценки не обнаружено.

### 9.3.1.5 Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в значительном удалении от центральной части поселка, на первой линии оживленной автодороги – ул.Чернышевского. Объект оценки расположен в зоне промышленной застройки. Транспортная доступность к объекту оценки охарактеризована как «свободная»..

#### Схематичное изображение Объекта оценки на карте: (Объект оценки выделен)



## 9.4 Иллюстративные материалы





## **10.Раздел. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (ФСО 3 п. 8ж, ФСО 7 п. 11)**

### **Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов.**

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

- программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

- создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

- создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

### ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)

В Республике Саха (Якутия) по итогам 2016 года по основным макроэкономическим показателям сохраняются положительные темпы роста к прошлому году (в Российской Федерации – отрицательная динамика, кроме промышленного производства):

- валового регионального продукта – 101,9% (99,3% ВВП РФ январь-сентябрь 2016 г.);
- промышленного производства – 101,6%, ускорение в декабре – 108,5% к декабрю 2015 года (в РФ 100,8% январь-ноябрь 2016 г., 102,7% ноябрь 2016 г.);
- инвестиций в основной капитал – 124,9%, ускорение в декабре – 138,6% к декабрю 2015 года (97,7% в РФ январь-сентябрь 2016 г.)
- объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство» – 117,8%, ускорение в декабре – 106,1% к декабрю 2015 года (95,7% РФ январь-ноябрь 2016 г., 101,4% ноябрь 2016 г.);
- объем платных услуг – 103,0%, замедление в декабре – 94,5% к декабрю 2015 года (99,5% РФ январь-ноябрь 2016 г., 100,1% ноябрь 2016 г.);

Вместе с тем, стоит отметить, что общие проявления спада в экономике страны закономерно отразились на динамике отдельных макроэкономических показателей республики, в частности, наблюдается отрицательная динамика следующих показателей:

- реальной начисленной заработной платы – 99,4%
- реальных располагаемых денежных доходов населения – 96,5%.

По показателям транспорта наблюдается увеличение перевозки грузов всеми видами транспорта (100,4% к 2015 году) и перевозки пассажиров всеми видами транспорта общего пользования (104,0% к 2015 году).

В 2016 г. организациями республики получен положительный сальдированный финансовый результат в размере 248,8 млрд руб. (рост к 2015 г. в 7,6 раза). На формирование положительного сальдированного финансового результата основное влияние оказали финансовые результаты организаций по добыче полезных ископаемых.

### ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

В 2016 году индекс промышленного производства сложился на уровне 101,6% к 2015 году. Рост промышленности обеспечен за счет положительной динамики по добыче угля (111,3%), нефти (106,9%) и производства электроэнергии (102,1%) к аналогичному периоду 2015 года. На замедление темпов роста промышленного производства влияет снижение добычи алмазов (94,4%), золота (93,3%), гранильного (59,1% к 2015 году) и ювелирного производства (76,2%).

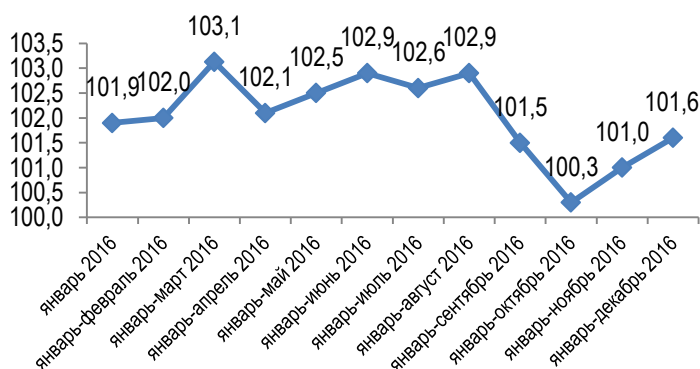
#### Нефтяная промышленность

Объем добычи нефти в 2016 году составил 10 098,9 тыс. тонн (106,9% к 2015 году), при плане 9 655,5 тыс. тонн (104,6% к заданию).

Перевыполнение плана достигнуто в основном за счет наращивания объемов добычи компанией ООО «Таас-Юрях Нефтегазодобыча» - 1 034,1 тыс. тонн при плане 920,7 тыс. тонн (112,3% к 2015 году) и ОАО «Сургутнефтегаз» - 8 863,3 тыс. тонн при плане 8 605,0 тыс. тонн (105,1% к 2015 году).

В 2016 г. начата добыча нефти с Южно-Талаканского месторождения компанией ОАО «Сургутнефтегаз» и компанией ООО «Мирныйнефтегаз» (ОАО «ЯТЭК») с Маччобинского НГМ Мирнинского района.

Индекс промышленного производства, % к соотв. периоду пред. года



#### Газовая промышленность

В 2016 году объемы добычи природного газа составили 2 017,6 млн куб. м (103,2% к 2015 году) при плане 1 992,8 млн. м<sup>3</sup> (101,3% к заданию).

Незначительное перевыполнение плана обусловлено технологическими режимами работы скважин и технологических установок в зависимости от объемов потребления газа, увеличением потребления газа потребителями, в связи с погодными условиями.

#### Угольная промышленность

Объем добычи угля на территории Республики Саха (Якутия) в 2016 году составил 17 038,0 тыс. тонн с ростом на 11,3% к предыдущему году (104,8% к заданию).

Рост угледобычи обеспечен за счет реализации инвестиционных проектов ГОК «Инаглинский», ГОК «Денисовский» и освоения Эльгинского угольного комплекса.

При этом, не выполнили плановые показатели такие предприятия, как ООО «Эльгауголь», ЗАО «Малые разрезы Нерюнгри», ООО «Эрчим-Тхан», филиал АО ХК «Якутуголь» шахта «Джебарики-Хая» и ООО «Сунтарцеолит».

Невыполнение плановых показателей отдельными предприятиями связано со следующими причинами:

- ООО «Эльгауголь» - отставание в выполнении ремонтных программ;
- ЗАО «Малые разрезы Нерюнгри» в связи с предбанкротным состоянием предприятия;
- ООО «Эрчим-Тхан» в связи с досрочным прекращением права пользования недрами.
- филиал АО ХК «Якутуголь» шахта «Джебарики-Хая» в связи с достаточным наличием объемов угля для реализации в 2017 году.
- ООО «Сунтарцеолит» в связи с сокращением потребления бурого угля ГУП «ЖКХ РС (Я)» угля ООО «Сунтарцеолит».

#### Добыча алмазов

В 2016 году объем добычи алмазов природных (кроме технических) составил 24 516,0 тыс. карат, или 94,4% к 2015 году, в стоимостном выражении – 3 141,2 млн долларов США, или 81,7% к 2015 году. Снижение добычи к прошлому году связано с корректировкой плана добычи алмазов в физическом выражении группой предприятий АЛРОСА в связи с уточнением прогнозов развития алмазно-бриллиантового рынка, уточнением плана продаж основной продукции, изменением производственной и инвестиционной программы.

#### Добыча золота

В 2016 году добыто 23,7 тонн золота (100,7% к заданию, 93,3% к 2015 году). Снижение добычи золота к 2015 году связано со снижением плановых показателей золотодобывающих предприятий.

#### Алмазно-бриллиантовый комплекс

В 2016 году произведено бриллиантов на 66 643,3 тыс. долларов США (102,5% к установленному заданию, 72,6% к 2015 году). Отрицательная динамика к предыдущему году по производству бриллиантов обусловлена нестабильностью на мировом алмазно-бриллиантовом рынке, сокращением реализации алмазов и ювелирных изделий, а также финансовыми трудностями и отсутствием стабильного инвестора.

За 2016 год произведено ювелирных изделий на сумму 1 237,7 млн рублей, или 95,2% к установленному заданию (76,2% к 2015 году). Снижение производства ювелирных изделий связано с тем, что производители перешли на выпуск изделий из серебра, поскольку покупательская способность значительно снизилась.

#### Производство электроэнергии

Отмечено повышение производства электроэнергии в 2016 году по сравнению с предыдущим годом. Производство и распределение электроэнергии составило 9 191,5 млн кВт.ч., что на 2,1% выше данных прошлого года.

#### ИНВЕСТИЦИИ

Объем **инвестиций в основной капитал** в 2016 году составил 267,7 млрд рублей или 124,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Рост объемов инвестиций в основной капитал связан с увеличением вложений организаций в строительство сооружений, приобретение машин и оборудования, производственного и хозяйственного инвентаря.

В Западной Якутии ПАО «Сургутнефтегаз» ведется разработка Талаканского НГКМ и Алинского НМ. АО «Сахатранснефтегаз» продолжается разработка Среднетюнгского НГКМ и Отрадинского НГКМ. ООО «Таас-Юряхнефтегаздобыча» ведется разработка Центрального нефтяного блока и Курунгского лицензионного участка Среднеботуобинского НГКМ.

Ключевым проектом создания опорной транспортной сети Республики и главным стратегическим объектом транспортного строительства является железнодорожная линия Беркакит-Томмот-Якутск. Завершено строительство первой очереди транспортно-логистического центра Нижний Бестях: завершены работы по устройству железнодорожных путей, работы по планировке и отсыпке территории под площадку для хранения негабаритных грузов, электромонтажные работы, решены вопросы по газификации участка.

Продолжается реализация региональных инвестиционных проектов по освоению Эльгинского каменноугольного месторождения в Нерюнгринском районе (срок ввода в эксплуатацию в 2025 году), а также золоторудного месторождения «Рябиновое» Алданского района (срок ввода в эксплуатацию – 2017 год).

Резидентом ТОСЭР «Кангалассы» - компанией «Саюри» - с применением японских технологий и привлечением инвестиций «Hokkaido Corporation» построена теплица, которая может работать круглый год (общий объем инвестиций в проект – 1,3 млрд руб., из них по первому этапу – 95 млн руб.). 19 декабря 2016 года был снят первый помидор, созревший в экспериментальном тепличном комплексе. Ожидается, что после выхода на полную проектную мощность в 2018 году тепличный комплекс закроет до 40% потребности жителей Якутска и пригородов в свежих овощах и зелени.

В скором времени будут запущены проекты других резидентов ТОР «Индустриальный парк «Кангалассы» — компании по выпуску пищевой тары «Сахапластех», компании, производящей котлы длительного горения, «Сахалипснелэ» и компании по производству лакокрасочных изделий из местного сырья «Бигэ». Всего в ТОР «Кангалассы» на данный момент заявлены 10 компаний-резидентов, которые инвестируют в экономику Якутии более 2 млрд. рублей и трудоустраивают 269 человек. На стадии рассмотрения находятся еще 15 проектов, общий объем инвестиций по которым оценивается в объеме более 1,6 млрд рублей.

#### СТРОИТЕЛЬСТВО

В 2016 году **объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»**, составил 109,3 млрд рублей или 117,8% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года. В 2016 году площадь **введенного жилья** увеличилась по сравнению с 2015 годом на 10,8% и составила 605,1 тыс. кв. м.

В 2016 году произведено 288 тыс. тонн **цемента** (94,4% к 2015 г.). Снижение выпуска цемента на 5,6% объясняется снижением объемов реализации по заключенным договорам на поставки продукции.

#### СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

**Продукции сельского хозяйства** в 2016 году произведено на 23,5 млрд рублей, индекс производства составил 99,7%.

Несмотря на принятые меры по стабилизации ситуации в агропромышленном комплексе, сохраняется снижение численности поголовья крупного рогатого скота. Основной причиной снижения поголовья крупного рогатого скота является значительное сокращение численности воспроизводственного потенциала. На 01.01.2017 года **численность поголовья крупного рогатого скота** составила 186 510 голов (99,6% к 01.01.2016 года), в том числе коров 74 400 голов (98,8% к 01.01.2016 года).

**Валовой надой молока** в 2016 году составил 164 076,8 тонн со снижением на 0,3% к 2015 году.

В текущем году произведено **мяса скота и птицы** на убой 34 438,2 тонн, что ниже уровня 2015 года на 2,9%.

Произведено **яиц** 119 026 тыс. штук (87,3% к 2015 году).

## РЫНОК ПЛАТНЫХ УСЛУГ

Объем оказанных платных услуг населению по итогам 2016 года составил 75,5 млрд рублей или 103,0% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года.

В структуре расходов населения на оплату услуг в 2016 году, как и в предыдущие годы, первые четыре места занимали такие виды, как жилищно-коммунальные, транспортные услуги, услуги связи и бытовые услуги. Доля данных услуг в общем объеме составила 79%.

Сохранится значительная дифференциация объема платных услуг населению по районам республики. Удельный вес оказанных платных услуг жителям города Якутска составит более 68,0% в общем объеме услуг Республики Саха (Якутия), что является отражением значительной дифференциации в доходах сельского и городского населения.

Объем платных услуг в расчете на душу населения за январь-декабрь т.г. составил 78 445 рублей, из них 26 373 рубля составили расходы на транспортные услуги, 16 996 рублей – на жилищно-коммунальные, 10586 рубля – на услуги связи и 7 994 рубля – на бытовые услуги.

По Дальневосточному федеральному округу в расчете на душу населения республика занимает 6 место по объему платных услуг и 3 место по объему бытовых услуг в порядке убывания показателя.

Снижение за 2016 год объема платных услуг по сравнению с предыдущим годом в сопоставимых ценах приходится на услуги правового характера (на 13,1%), санаторно-оздоровительные услуги (на 3,9%), туристические услуги (на 0,5%) и услуги системы образования (на 0,5%).

Увеличение по большинству услуг отмечаются, из них наибольший услуги связи (на 8,5%), медицинских услуг (на 5,0%), жилищные услуги (на 5,3%), транспортные услуги (на 3,6%), ветеринарные услуги (на 2,1%), бытовые услуги (на 1,7%) и услуги гостиниц (на 0,3%).

Удельный вес туристических услуг (0,6%), услуг физической культуры и спорта (0,3%), санитарно-оздоровительных услуг (0,3%) и ветеринарных услуг (0,1%) остается минимальным в общем объеме платных услуг.

## ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

Несмотря на продолжающееся падение цен на сырьевых рынках и ослабление рубля, начиная с конца 2015 г. инфляционные процессы значительно замедлились из-за усиления влияния падающего платежеспособного спроса населения. Основной вклад в ускорение инфляции в 2015 году внесла значительная девальвация рубля, начавшаяся в конце 2014 года и продолжившаяся в 2015 году.

По итогам 2016 года среднегодовой индекс потребительских цен составил 107,8% (111,8% в январе-декабре 2015 г. к январю-декабрю 2014 г.).

Среднегодовой рост цен на продовольственные товары в 2016 году замедлился до 108,4% с 114,3% в 2015 году. Значительно замедлился рост цен на услуги – среднегодовое значение индекса потребительских цен на услуги составило 105,4% (112,1% в 2015 году). Среднегодовой рост цен на непродовольственные товары сложился на 0,1 п.п. выше, чем в прошлом году – 109,0% против 108,9%.

## Краткая информация об основных показателях социально-экономического развития районов и городов Республики Саха (Якутия) за 2017 год

Согласно статистическим данным в целом по республике за 2017 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами крупными и средними организациями составил 1010,5 млрд рублей, что на 3,4% выше соответствующего периода 2016 года.

В 23 районах республики темпы роста указанного показателя превысили среднереспубликанский уровень. Снижение объемов к соответствующему периоду предыдущего года в республике наблюдалось в 7 районах (Булунском, Жиганском, Мирнинском, Намском, Нюрбинском, Оленекском, Хангаласском) и городских округах «Город Якутск» и «Жатай».

Из 34 муниципальных районов и 2 городских округов в 23 финансовый результат за 2017 год оказался прибыльным. В Булунском, Верхневилуйском, Намском, Олекминском, Сунтарском, Усть-Алданском, Усть-Янском, Эвено-Бытантайском улусах (районах) и ГО «Жатай» финансовый результат для предприятий оказался убыточным. В Мирнинском районе получена по республике самая высокая прибыль в сумме 74,4 млрд рублей.

Среди районов и городов республики 61,5% строительных работ осуществлена в городе республиканского значения Якутск (24,9%), второе место занимает Ленский район (24,3%), третье – Олекминский район (12,3%).

В январе-декабре 2017 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с соответствующим периодом 2016 года увеличилось производство мяса (скот и птица на убой в живом весе) на 2,1%, молока – на 0,9%, яиц – на 3,0%.

В разрезе районов по сравнению с прошлым годом наблюдалось увеличение:

- производства мяса (скота и птицы на убой в живом весе) в хозяйствах всех категорий Амгинского (103,7%), Анабарского (в 3,5 р.), Верхневилуйского (104,7%), Верхнеколымского (в 2,0 р.), Горного (103,9%), Кобяйского (108,6), Ленского (100,3%), Мегино-Кангаласского (106,5%), Намского (109,3%), Нерюнгринского (173,7%), Оймяконского (102,2%), Таттинского (110,2%), Томпонского (111,2%), Усть-Алданского (123,8%), Усть-Майского (103,3%), Хангаласского (103,2%) и Чурапчинского (100,1%) улусов (районов);

- валового надоя молока в хозяйствах всех категорий Абыйского (125,2%), Аллаиховского (110,0%), Амгинского (102,1%), Булунского (127,1%), Верхнеколымского (100,8%), Горного (104,1%), Жиганского (101,1%), Кобяйского (102,8%), Мегино-Кангаласского (103,7%), Намского (102,0%), Нижнеколымского (112,3%), Нюрбинского (101,1%), Оймяконского (102,2%), Среднеколымского (101,8%), Таттинского (104,8%), Томпонского (100,8%), Усть-Алданского (109,1%), Усть-Майского (105,1%), Усть-Янского (128,7%), Хангаласского (100,5%), Чурапчинского (100,9%) и Эвено-Бытантайского (100,5%).

По сравнению с предыдущим годом:

- уменьшилось поголовье крупного рогатого скота в 13 улусах (районах) республики, в том числе в таких крупных животноводческих районах, как Вилуйский (на 2,2%), и Хангаласский (на 1,0%);

- уменьшилось поголовье лошадей в хозяйствах всех категорий в следующих улусах (районах) республики: Абыйский, Аллаиховский, Анабарский, Булунский,

Верхнеколымский, Верхоянский, Мирнинский, Момский, Нижнеколымский, Оленекский, Среднеколымский, Усть-Майский, Усть-Янский и ГО «Город Якутск».

Средняя заработная плата в расчете на одного работника в январе-ноябре 2017 года по республике составила 59094 рублей, номинальная заработная плата по отношению к январю-ноябрю 2016 года выросла на 6,0%, а реальная заработная плата – на 0,8%.

Наиболее высокая заработная плата складывается в районах размещения организаций, добывающих полезные ископаемые. В январе-ноябре 2017 года лидировал Анабарский район, где заработная плата работников крупных и средних организаций составила 100148 рублей, что выше уровня в среднем по республике в 1,7 раза.

Уровень заработной платы, превышающий среднереспубликанский, сложился также в Мирнинском (97347), Оймяконском (81040), Ленском (79528), Оленекском (76847), Булунском (64597), Нерюнгринском (64530), Олекминском (62832), Алданском (61919) улусах (районах) и ГО «Город Якутск» (60841).

В районах с высокой долей численности работников, видов экономической деятельности преимущественно бюджетного финансирования (образование, здравоохранение и предоставление социальных услуг) и сельского хозяйства, уровень заработной платы значительно ниже среднереспубликанского значения. Так, в районах самым низким уровнем заработной платы – Эвено-Бытантайском, Чурапчинском, Сунтарском и Усть-Алданском районах (улусах) суммарная доля указанной категории работников в январе-ноябре 2017 года составляла 63,4%, 65,7%, 65,8% и 66,7% среднереспубликанского уровня соответственно.

Увеличение числа родившихся по сравнению с январем-ноябрем предыдущего года отмечается в 7 улусах (районах): Абыйском, Анабарском, Верхневилуйском, Момском, Нюрбинском, Оленекском и Среднеколымском.

Увеличение числа умерших наблюдается в 14 улусах (районах): Аллаиховском, Верхоянском, Мирнинском, Момском, Нижнеколымском, Олекминском, Оленекском,

Сунтарском, Таттинском, Томпонском, Усть-Майском, Усть-Янском, Чурапчинскими Эвено-Бытантайском районах (улусах).

Естественный прирост населения сохраняется в 30 улусах (районах) и ГО «Якутск» (в январе-ноябре 2016 г. – в 31 и ГО «Якутск»). Естественная убыль населения отмечается в Алданском, Верхнеколымском, Оймяконском, Усть-Майском улусах (районах) и ГО «Жатай».

### **10.1 Анализ рынка недвижимости Намского района.**

Анализ предложения продажи и аренды коммерческой недвижимости (Сайты [doska.ykt.ru](http://doska.ykt.ru), [domofond.ru](http://domofond.ru), [avito.ru](http://avito.ru), [irg.ru](http://irg.ru)) показал отсутствие активного рынка в Намском районе. Единичные предложения не могут дать реальной картины.

#### **Заключение, перспективы и тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в Намском районе**

Вследствие проведенного анализа, можно сделать следующие выводы. Рынок коммерческой недвижимости Намского района находится в депрессивном состоянии.

## **11.Раздел. Анализ наиболее эффективного использования (ФСО 1 п. 10, ФСО 7 ч. VI)**

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Для всех видов недвижимости существует вариант наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и вариант наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями. В том случае, если земельный участок с существующими улучшениями имеет стоимость большую, чем стоимость земельного участка без существующих улучшений за вычетом расходов на снос, то наиболее эффективным вариантом будет являться использование земельного участка с улучшениями. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта состояния объекта:

- анализ земельного участка как свободного (условно свободного);
- анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. Наиболее эффективное использование - это типичное использование объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, для данной местности, апробированное рынком.

### **11.1 Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного (условно свободного)**

Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки (объектом оценки является застроенный земельный участок), оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки. Следовательно, оптимальное использование земельных участков как неосвоенных не рассматривается в настоящем исследовании. Согласно ФСО 7 п. 16 «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

### **11.2 Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями**

На земельном участке расположены нежилые строения.

Пример для текущего использования: Производственный цех, котельная, склад.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях.

#### ***Законодательно разрешенное использование***

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки.

Согласно ст. 35 «Виды и состав территориальных зон» Градостроительного кодекса Российской Федерации «В состав жилых зон могут включаться: 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами; 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами; 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами; 5) зоны жилой застройки иных видов. ...В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду...».

Проведенное исследование не выявило законодательных ограничений, которые нарушал бы существующий вариант использования объекта.

#### ***Физически возможные варианты использования***

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможен в данных условиях.

Проведенное исследование показало, что помещения оцениваемого объекта физически пригодны для размещения помещений производственного назначения.

#### ***Финансово возможные варианты использования***

При проведении анализа необходимо рассмотреть, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.

Проведенное исследование показало, что помещения оцениваемого объекта доходно пригодны для размещения помещений производственного назначения.

#### ***Варианты использования недвижимости, которые максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)***

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Помещения Объекта оценки используются под размещение нежилых площадей (Производственный цех, котельная, склад.). Использование объекта оценки в ином варианте, потребует значительных затрат на переоборудование и согласование. Следовательно, наиболее эффективным использованием является текущее – текущее использование объекта размещения нежилых площадей (Производственный цех, котельная, склад.).

#### **Вывод о степени ликвидности объекта.**

Объект оценки расположен в значительном удалении от центральной части поселка на первой линии оживленной автодороги, в промышленной зоне.

Объект оценки представлен комплексом, общей площадью – **2083 кв.м.** Состояние зданий охарактеризовано как «удовлетворительное», требующее проведения косметических ремонтных работ. Функциональная пригодность соответствует текущему использованию. Правоустанавливающие документы и технические паспорта в наличии.

Показатель ликвидности определяется исходя из сроков реализации:

| Показатель ликвидности             | Высокая | Средняя | Низкая |
|------------------------------------|---------|---------|--------|
| Примерный срок реализации (месяцы) | 1-2     | 3-6     | 7-18   |

Учитывая местоположение, функциональное назначение объекта, а также активность на рынке недвижимости, данный объект может быть реализован по рыночной стоимости в течение **7-18 месяцев**, исходя из чего, показатель ликвидности определяется как «**низкий**».

#### **Анализ НЭИ оцениваемого объекта – Производственный цех, котельная, склад..**

| Критерии                                     | Возможные виды использования помещений  |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Физически возможные способы использования    | Производственный цех, котельная, склад. |
| Правомочные способы использования            | Производственный цех, котельная, склад. |
| Финансово осуществимые способы использования | Производственный цех, котельная, склад. |
| Максимально эффективный способ использования | Производственный цех, котельная, склад. |

**Вывод:** Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объекта, правовой режим, физические условия и текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования помещений оцениваемого объекта будет являться размещение - Производственный цех, котельная, склад., следовательно, наиболее эффективное использование объекта оценки – Производственный цех, котельная, склад.

## 12. Раздел. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (ФСО 1 пп. 13-15, 20-24, ФСО 7 пп. 22-24, ч. VIII)

**В практике оценки используются три подхода:**

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО 1, п. 15). Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО 7, п. 24).
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО 1, п. 14). Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (ФСО 7, п. 22).
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО 1, п. 13). Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ФСО 7, п. 23).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (ФСО 1, п. 25)

### **Согласование результатов**

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результаты суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов» (ФСО 1, п. 24)

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (ФСО 7, п. 28).

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов (ФСО 1, п. 20).

В настоящем исследовании был применен затратный подход к оценке.

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1, п. 15).

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО №1, п. 23). При наличии достаточного количества достоверной информации о стоимости строительства улучшений, прибыли предпринимателя, износе и устареваниях, затратный подход позволяет получить результат, достаточно близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для объектов с небольшими износами при развитом строительстве подобных объектов. У оценщика достаточно достоверной информации для применения затратного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить затратный подход с учетом требований п.п.15, 20 и 23 ФСО №1.

- **Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО 1, п. 14). При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом прямого сравнения продаж (предложений к продаже) объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (ФСО 7, п. 22ж).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО 1, п. 22). При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. После проведенного анализа у оценщика не достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке, рынок недвижимости Намского района находится в депрессивном состоянии, отсутствует достоверная информация о сделках (предложениях) коммерческой недвижимости. Таким образом, Оценщик решил отказаться от применения сравнительного подхода с учетом требований п.п.14 и 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО 1, п. 13).

Доходный подход к оценке недвижимости заключается в оценке будущих доходов с учётом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

При оценке стоимости приносящего доход объекта применяют метод дисконтирования и/или метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется в случае стабильно приносящего доход объекта, имеющего незначительные колебания денежных потоков за разные годы - как правило, для объектов длительное время функционирующих в стабильных социально-экономических условиях. Метод основан на «прямой» капитализации нормализованных (усредненных) доходов от эксплуатации

объекта с использованием адекватной ставки капитализации соответствующего вида дохода.

В случае высокой изменчивости денежных потоков оцениваемого объекта применяется метод дисконтирования денежных потоков, который считается универсальным с точки зрения своей практической применимости. Метод основан на моделировании динамики денежных потоков от эксплуатации и будущей перепродажи объекта. Допущения и предположения, заложенные в концепции метода, наиболее убедительны в случае применения метода для оценки объектов, имеющих определённую историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной), в несколько меньшей степени - для оценки убыточных объектов, а также для вновь созданных или эксплуатируемых объектов.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, п. 21). При наличии достаточного количества достоверной информации о ставках аренды и ожидаемой инвесторами доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов. После проведенного анализа у оценщика не достаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке, рынок недвижимости Намского района находится в депрессивном состоянии, отсутствует достоверная информация о сделках (предложении) по аренде коммерческой недвижимости. Таким образом, Оценщик решил не применять доходный подход с учетом требований п.п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

Получение итоговой стоимости объекта оценки осуществляется согласованием (обобщением) результатов расчета стоимости объекта оценки **при использовании различных подходов** к оценке (ФСО 1, п. 6). Так как в оценке будет применен один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не проводится.

Последовательность расчетов включает в себя:

- 1) Расчет стоимости затратным подходом;
- 2) Заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

### 13.Раздел. Расчет стоимости объекта затратным подходом (ФСО 1 пп. 15, 20, 22б, 23 ФСО №3 пп. 8з, 14 ФСО 7 пп. 22д, 22е, 24)

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта:

$$C_{\text{объекта оценки}} = C_{\text{земельного участка}} + (ПВС - C_{\text{износа}})$$

Где:

$C_{\text{объекта оценки}}$  – стоимость объекта оценки рассчитанная затратным подходом;

$C_{\text{земельного участка}}$  – стоимость права на земельный участок, отведенного под объект оценки;

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки;

$C_{\text{износа}}$  – обесценение объекта, вызванное износом;

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому будущий владелец не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

На основании данных о результатах осмотра окрестностей участка и изучения всей информации, относящихся к данной работе, применение затратного подхода обуславливает следующую последовательность шагов:

- определение полной восстановительной стоимости объекта, аналогичного оцениваемому по функциональным и техническим характеристикам, состоящим из тех же строительных материалов;
- определение величин физического, функционального и внешнего износов;
- уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа;

#### 13.1.1 Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости

**Восстановительная стоимость (ВС)** строительства оцениваемого объекта рассчитывается как в текущих ценах, нового (без учета накопленного износа) строительства, так и соотносится к дате оценки. Восстановительная стоимость может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или на стоимости замещения.

**Стоимость воспроизводства** - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания (сооружении) используя такие же строительные материалы, стандарты и проекты.

**Стоимость замещения** - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Как показывает практика оценочной деятельности, наиболее предпочтительным является расчет стоимости воспроизводства, поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам.

**Полная восстановительная стоимость (ПВС)** – определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на воспроизводство объекта оценки из аналогичных материалов с применением аналогичных конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов.

Выделяют три метода определения полной восстановительной стоимости<sup>3</sup>:

- Метод сравнительной единицы
- Метод разбивки по компонентам
- Метод количественного обследования

<sup>3</sup> Выделение методов определения восстановительной стоимости и их описание взято из следующего источника - Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика», 2004 г

**Метод сравнительной единицы** предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 шт., 1 м., 1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания (сооружения). Полная восстановительная стоимость, рассчитываемая методом сравнительной единицы равна произведению стоимости строительства одной единицы на количество данных единиц в рассматриваемом объекте оценки.

**Метод разбивки по компонентам** определяет полную восстановительную стоимость здания (сооружения), как сумму стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундамент, стены, перекрытия и т. д. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

**Метод количественного обследования** основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого.

В рамках настоящего Отчета, полная восстановительная стоимость рассчитана на базе стоимости воспроизводства **методом сравнительной единицы**.

Метод сравнительной единицы предполагает следующую последовательность действий:

1. *Выбор показателя сравнительной единицы.* В рамках настоящего Отчета, при определении величины полной восстановительной стоимости единицы сравнения применяются сборники УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости). Номера использованных сборников с указанием таблиц и колонок обозначены непосредственно в таблице расчета полной восстановительной стоимости. В зависимости от объекта оценки, показателем сравнительной единицы может быть строительный объем, площадь либо длина.
2. *Определение стоимостной характеристики сравнительной единицы.* Стоимостные характеристики представлены в сборниках УПВС в рублях, по состоянию на 1969 год и в рамках настоящего Отчета обозначается коэффициентом:  $C_{се}$ .
3. *Приведение в соответствие группы капитальности.* В случае несоответствия типа конструктивных элементов объекта оценки и объекта выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий группу капитальности:  $K_{гк}$  - величина коэффициента определяется согласно Технической части используемого сборника УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.
4. *Приведение в соответствие климатического района.* В случае несоответствия климатического района объекта оценки и объекта выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий климатический район:  $K_{кр}$  - величина коэффициента определяется согласно Технической части используемого сборника УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.
5. *Приведение в соответствие степени благоустройства.* В случае несоответствия степени благоустройства объекта оценки и объекта выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий степень благоустройства:  $K_{сб}$  - величина коэффициента определяется согласно данных представленных в используемом сборнике УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.
6. *Применение скорректированной стоимостной характеристики сравнительной единицы к объекту оценки.* Скорректированную стоимостную характеристику сравнительной единицы:  $C_{ск}$ , следует соотносить с количественной характеристикой сравнительной единицы объекта:  $K_{се}$ . Данная процедура производится посредством произведения двух упомянутых выше величин.
7. *Пересчет величины восстановительной стоимости.* Стоимость сравнительной единицы, дающаяся в сборниках УПВС, определена по состоянию на 1969 год, для ее перевода на дату проведения оценки используется ряд коэффициентов:
  - Индекс пересчета стоимостного показателя их цен 1969 г. в уровень цен 1984 г. -  $K_1$  (*Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»*). Данный коэффициент включает в себя:
    - $K_{1,1}$  – отраслевой индекс пересчета стоимости строительства;
    - $K_{1,2}$  – территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства;
  - Индекс изменения для пересчета стоимостного показателя в ценах 1984 г. в уровень цен 1991 г. -  $K_2$  (*Письмо Госстроя СССР №14-д от 06.09.1990г. «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»*). Данный коэффициент включает в себя:
    - $K_{2,1}$  – отраслевой коэффициент пересчета стоимости строительства;

- $K_{2,2}$  – территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства;
- Индекс изменения с уровня цен 1991 г. на дату оценки –  $K_3 = 91,10$ , (Расчетный индекс изменения стоимости СМР к ценам на 01.01.91 г., составленный Региональным центром по ценообразованию в строительстве РС (Я)).

8. Учет прибыли предпринимателя (застройщика). Прибыль предпринимателя представляет собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. С целью отражения прибыли предпринимателя, закладываемой в стоимость строительства, применяется соответствующий коэффициент -  $K_{пп}$ .

➤  $K_{пп}$  - составляет 21%<sup>4</sup>.

| Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера) | Активный рынок |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|
|                                                                                                | Среднее        | Доверительный интервал |
| Универсальные офисно-торговые объекты                                                          | 21%            | 20%      22%           |

Расчет полной восстановительной стоимости производится по следующей формуле, с применением представленных выше коэффициентов:

$$ПВС = C_{се} \cdot K_{зк} \cdot K_{кр} \cdot K_{сб} \cdot K_{се} \cdot K_{1,1} \cdot K_{1,2} \cdot K_{2,1} \cdot K_{2,2} \cdot K_{пп}$$

С применением количественных характеристик данных коэффициентов, расчет ПВС, выглядит следующим образом:

<sup>4</sup> «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Нижний Новгород, 2014 г. стр. 111

| №<br>п/п | Тип улучшения                | Обозначение по тех. паспорту (литера) | Год ввода в эксплуатацию | Группа капитальности | Количество этажей | Документы, использованные при определении стоимости строительства (УПВС) | Территориальный пояс | Показатель сравнительной единицы | Стоимостная характеристика сравнительной единицы (Cсе) руб. | Коэффициент корректировки группы капитальности (Кгк) | Коэффициент корректировки климатического района (Ккр) | Коэффициент корректировки степени благоустройства (Ксб) | Коэффициент корректировки полезной высоты (Кз) | Коэффициент корректировки общей стены | Скорректированная стоимостная характеристика сравнительной единицы Кск | Ксе - количественная характеристика сравнительной единицы | Применение скорректированной стоимостной характеристики сравнительной единицы к объекту оценки (руб.) | Пересчет стоимости на дату проведения оценки |                                       |                                  |                                       |                                      |                                                                | Полная восстановительная стоимость на дату проведения оценки (руб.) |
|----------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|          |                              |                                       |                          |                      |                   |                                                                          |                      |                                  |                                                             |                                                      |                                                       |                                                         |                                                |                                       |                                                                        |                                                           |                                                                                                       | 1969 г. --> 1984 г.К1                        |                                       | 1984 г. В-->1991 г.              |                                       | 1991 г. -- на дату проведения оценки | Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика) |                                                                     |
|          |                              |                                       |                          |                      |                   |                                                                          |                      |                                  |                                                             |                                                      |                                                       |                                                         |                                                |                                       |                                                                        |                                                           |                                                                                                       | отраслевой индекс пересчета К1.1             | территориальный индекс пересчета К1.2 | отраслевой индекс пересчета К2.1 | территориальный индекс пересчета К2.2 |                                      |                                                                |                                                                     |
| 1        | Здание комбикормового завода | A                                     | 1969                     | 1                    | 1                 | Сборн<br>ик 26,<br>Отдел<br>1,<br>табл.6<br>6                            | 7                    | м3                               | 19,2                                                        | 1                                                    | 1                                                     | 0,9                                                     | 1                                              | 1                                     | 17,28                                                                  | 8 415                                                     | 145 412,58                                                                                            | 1,18                                         | 0,97                                  | 1,66                             | 0,98                                  | 91,1                                 | 1,21                                                           | 29 847 000,00                                                       |
| 2        | Котельная                    | A1                                    | 1969                     | 1                    | 1                 | Сборн<br>ик 18,<br>Отдел<br>1,<br>табл.2<br>4                            | 7                    | м3                               | 25,4                                                        | 1                                                    | 1                                                     | 1                                                       | 1                                              | 1                                     | 25,40                                                                  | 467                                                       | 11 866,98                                                                                             | 1,18                                         | 0,97                                  | 1,66                             | 0,98                                  | 91,1                                 | 1,21                                                           | 2 436 000,00                                                        |
| 3        | Склад                        | A2                                    | 2002                     | 1                    | 1                 | Сборн<br>ик 20,<br>табл.1<br>75                                          | 7                    | м3                               | 13,7                                                        | 1                                                    | 1                                                     | 1                                                       | 1                                              | 1                                     | 13,70                                                                  | 2 502                                                     | 34 278,22                                                                                             | 1,18                                         | 0,97                                  | 1,66                             | 0,98                                  | 91,1                                 | 1,21                                                           | 7 036 000,00                                                        |

**Итого, полная восстановительная стоимость Объекта оценки, с учетом округления, составляет:  
39 319 000,00 (Тридцать девять миллионов триста девятнадцать тысяч) рублей, 00 копеек.**

### 13.1.2 Оценка износа

В оценке недвижимости износ рассматривается как потеря стоимости в связи с ухудшением физического состояния и/или морального устаревания. Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательностью с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. В ходе эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и будущему использованию.

Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной стоимостью объекта на дату оценки.

Как правило, величину износа определяют в относительных величинах(%). Абсолютные же величины применимы к обесценению – стоимостное выражение износа.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта оценки, выделяют следующие виды износа<sup>5</sup>:

| ИЗНОС        |                |                          |
|--------------|----------------|--------------------------|
| Физический   | Функциональный | Внешний (экономический)  |
| устранимый   | устранимый     | Как правило неустранимый |
| неустранимый | неустранимый   |                          |

#### Определение физического износа

Физический износ - это постепенная утрата изначально заложенных при строительстве техники – эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Различают следующие методы определения физического износа<sup>6</sup>:

- Нормативный метод
- Стоимостной метод
- Метод срока жизни

**Нормативный метод** определения физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

**Стоимостной метод** определения физического износа представляет собой определение величины стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом.

**Метод срока жизни** основан на определенном соотношении между показателями физического износа – эффективный возраст и срок экономической жизни.

В рамках настоящего Отчета, определение физического износа производится *методом срока жизни*.

**Физический износ** связан с устареванием основных конструктивных элементов, ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен. Физический износ определяется методом срока жизни, в соответствии со следующей формулой:

$$F_{\phi} = (\text{ЭФ} : \text{ФЖ}) \cdot 100$$

где:

$F_{\phi}$  – физический износ объекта оценки, %;

**ЭФ** - Эффективный возраст рассчитывается на основе хронологического возраста с учетом технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. В случае нормальной (типично) эксплуатации объекта, эффективный возраст, правило равен хронологическому;

**ФЖ** – физическая жизнь – период эксплуатации, в течении которого несущие конструктивные элементы соответствуют определенным критериям.

<sup>5</sup> Использована классификация видов износа изложенная в учебнике Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика», 2004 г

<sup>6</sup> Методы определения физического износа представлены в учебнике Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика»

Как было сказано в определении компонентов представленной выше формулы, при нормальной (типичной) эксплуатации объекта, эффективный возраст может быть равен хронологическому возрасту. Оценщик не располагает данными о каких-либо нарушениях и отклонениях от нормы эксплуатации объекта оценки, в связи с чем, в рамках настоящего Отчета эффективный возраст приравнивается к хронологическому.

Хронологический возраст (ХВ) – это период времени, прошедший со дня ввода в эксплуатацию до даты проведения оценки. Понятие Физической жизни (ФЖ) соответствует иному, применяемому в оценке понятию – нормативный срок жизни. Показатель нормативного срока<sup>7</sup> жизни устанавливается для всех видов основных средств.

#### **Расчет физического износа выглядит следующим образом:**

| № | Наименование объекта         | Год ввода в эксплуатацию | Возраст | Нормативный срок жизни | Значение износа, % |
|---|------------------------------|--------------------------|---------|------------------------|--------------------|
| 1 | Здание комбикормового завода | 1969                     | 49      | 60                     | 81,67              |
| 2 | Котельная                    | 1969                     | 49      | 60                     | 81,67              |
| 2 | Склад                        | 2002                     | 16      | 20                     | 80,00              |

#### **Определение функционального износа**

Данный тип износа определяет степень соответствия примененных архитектурно-планировочных решений, строительных материалов, теплотехнических и электротехнических характеристик требованиям современной нормативно-технической документации (СНиП, ГОСТ, СанПиН, ВСН и др.), необходимых для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Также функциональный износ заключается в несоответствии объекта оценки современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

**Устранимый функциональный износ** определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- избыточность площадей;
- сверхдостаточные неоправданные улучшения.

К недостаткам, требующим добавления, относят элементы здания и оборудования, которых нет в объекте оценки, без которых оцениваемое имущество не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.

В рамках настоящего Отчета, величина устранимого функционального износа принята в размере 10%.

**Неустранимый функциональный износ** вызывается устаревшими объемно– планировочными решениями и/или конструктивными характеристиками объекта оценки относительно современных стандартов строительства, затраты на преодоление данных недостатков считаются выше стоимости объекта. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков: излишний фундамент, излишняя толщина стен здания, неудачная планировка внутренних помещений, не отвечающая современным требованиям, а также «сверхулучшениями».

В рамках настоящего Отчета не выявлено никаких признаков неустранимого функционального износа.

#### **Определение внешнего износа**

<sup>7</sup> Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете. «Статистика» М. 1982.

Представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами. На стоимость объекта прямо влияют природные условия, его местоположение (ближайшее окружение, район, город и т.д.). При анализе местоположения и окружающей среды учитываются экологическая ситуация, влияние природных условий, правительственная политика, экономические факторы, демографическая ситуация и т.д. Также следует принимать во внимание факторы непосредственной близости к природным или искусственным объектам.

В рамках настоящего Отчета не выявлено никаких признаков неустраняемого внешнего износа.

#### Определение совокупного износа

Совокупный износ призван привести показатели определенных ранее видов износа к единому значению. В связи с тем, что, обозначенные выше виды износов определены в относительных величинах (%), формула расчета совокупного износа выглядит следующим образом:

$$I = 1 - (1 - I_{\phi}) * (1 - I_{\text{функц}}) * (1 - I_{\text{внеш}})^8$$

где:

I - совокупный износ;

I<sub>φ</sub> - физический износ;

I<sub>функц</sub> - функциональный износ;

I<sub>внеш</sub> - внешний износ.

| № | Наименование объекта         | Год постройки | Физический износ, % |                  | Функциональный износ, % | Внешний износ, % | Совокупный износ, % |
|---|------------------------------|---------------|---------------------|------------------|-------------------------|------------------|---------------------|
|   |                              |               |                     | Неустраняемый, % |                         |                  |                     |
| 1 | Здание комбикормового завода | 1969          |                     | 81,7             | 10                      | 0                | 83,50               |
| 2 | Котельная                    | 1969          |                     | 81,7             | 10                      | 0                | 83,50               |
| 3 | Склад                        | 2002          |                     | 80,0             | 10                      | 0                | 82,00               |

#### Расчет итоговой рыночной стоимости затратным подходом

| № | Наименование                 | Восстановительная стоимость, руб. (окр.) | Совокупный износ, % | Совокупный износ, руб. | Остаточная стоимость, руб. (окр.) |
|---|------------------------------|------------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Здание комбикормового завода | 29 847 000                               | 83,50%              | 24 922 245             | 4 924 760,00                      |
| 2 | Котельная                    | 2 436 000                                | 83,50%              | 2 034 060              | 401 940,00                        |
| 3 | Склад                        | 7 036 000                                | 82,00%              | 5 769 520              | 1 266 480,00                      |
|   | <b>ИТОГО</b>                 |                                          |                     |                        | <b>6 593 180,00</b>               |

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки, стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, составляет, округленно:

**6 593 180,00 (Шесть миллионов пятьсот девяносто три тысячи сто восемьдесят) рублей, 00 копеек**

<sup>8</sup> Формула определения совокупного износа опубликована в бюллетене «Российский Оценщик» № 9 -10 (49) от сентября-октября 1999 г. В статье «Аттестация оценщиков Российского общества оценщиков и сертификация оценочных фирм и индивидуальных предпринимателей»

#### **14.Раздел. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом (ФСО 1 пп. 14, 22, ФСО 3 пп. 13, 15, ФСО 7 пп. 22)**

- **Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО 1, п. 14). При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом прямого сравнения продаж (предложений к продаже) объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (ФСО 7, п. 22ж).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО 1, п. 22). При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. После проведенного анализа у оценщика не достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке, рынок недвижимости Намского района находится в депрессивном состоянии, отсутствует достоверная информация о сделках (предложении) коммерческой недвижимости. Таким образом, Оценщик решил отказаться от применения сравнительного подхода с учетом требований п.п.14 и 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

## 15.Раздел. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом (ФСО 1 пп. 13 и 21, ФСО 3 пп. 13 и 15, ФСО 7 п. 23)

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО 1, п. 13).

Доходный подход к оценке недвижимости заключается в оценке будущих доходов с учётом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

При оценке стоимости приносящего доход объекта применяют метод дисконтирования и/или метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется в случае стабильно приносящего доход объекта, имеющего незначительные колебания денежных потоков за разные годы - как правило, для объектов длительное время функционирующих в стабильных социально-экономических условиях. Метод основан на «прямой» капитализации нормализованных (усредненных) доходов от эксплуатации объекта с использованием адекватной ставки капитализации соответствующего вида дохода.

В случае высокой изменчивости денежных потоков оцениваемого объекта применяется метод дисконтирования денежных потоков, который считается универсальным с точки зрения своей практической применимости. Метод основан на моделировании динамики денежных потоков от эксплуатации и будущей перепродажи объекта. Допущения и предположения, заложенные в концепции метода, наиболее убедительны в случае применения метода для оценки объектов, имеющих определённую историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной), в несколько меньшей степени - для оценки убыточных объектов, а также для вновь созданных или эксплуатируемых объектов.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, п. 21). При наличии достаточного количества достоверной информации о ставках аренды и ожидаемой инвесторами доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов. После проведенного анализа у оценщика не достаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке, рынок недвижимости Намского района находится в депрессивном состоянии, отсутствует достоверная информация о сделках (предложениях) по аренде коммерческой недвижимости. Таким образом, Оценщик решил не применять доходный подход с учетом требований п.п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

## **16. Раздел. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки (ФСО 3 П. 8И И ФСО 1 П. 24, ФСО 3 ПП. 13, 15 И 16, ФСО 7 Ч. VIII)**

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

Т.к. расчет стоимости проводился только затратным подходом согласование не проводилось.

**В результате проведенного исследования рыночная стоимость:**

- Рыночная стоимость Объекта оценки составляет:  
**6 593 180,00 (Шесть миллионов пятьсот девяносто три тысячи сто восемьдесят) рублей, 00 копеек,**

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

## **17. Раздел. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки.**

В рамках настоящего отчета расчет ликвидационной стоимости не проводился.

## **18.Раздел. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки) (ст. 16 ФЗ-135)**

Лицо, нижеподписавшееся, является профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

**Оценщик**

**Полуэктвов Е.С.**

## **19.Раздел. Перечень используемых материалов**

### **19.1 Законы, нормативные акты, стандарты; использованные при проведении оценки**

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в редакции от 21.07.2014 г.), «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327.;

### **19.2 Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки, полученных от Заказчика**

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 622682 от 21.01.2010 г.;
- Технический паспорт
- Выписка из ЕГРН от 15.02.2018г.

## **20.Раздел. Приложения**

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 622682 от 21.01.2010 г.;
- Технический паспорт
- Выписка из ЕГРН от 15.02.2018г.